



RADICADO No. 680014003008-2019-00164-00
PROCESO: DIVISORIO- VENTA DE LA COSA COMUN
DEMANDANTE: MARIA ELSY RONDON HENAO
DEMANDADO: JUAN CARLOS ORTIZ RODRIGUEZ

Bucaramanga, dieciocho (18) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Ingresa al Despacho, el presente proceso DIVISORIO iniciado por MARIA ELSY RONDON HENAO a través de apoderado judicial, en contra de JUAN CARLOS ORTIZ RODRIGUEZ, a efecto que se resuelva sobre la DIVISIÓN POR VENTA del bien común (artículo 406 del C. G. P.), según los hechos, la actuación procesal y el derecho que haya de impartírsele.

La división por venta pretendida por la parte actora es del “GARAJE # 2 que hace parte del CONJUNTO MULTIFAMILIAR CARRERA 31, situado en la carrera 31 No. 21-16 de la ciudad de Bucaramanga”, identificado con la matrícula inmobiliaria número 300-139150, cuyos linderos se encuentran debidamente consignados en la escritura pública número 3433, visible a los folios 11 al 25 de este cuaderno.

Como fundamento de sus pretensiones, la parte actora aduce los siguientes:

HECHOS

1.- La parte actora adquirió el 50% de los derechos de cuota, por venta de la señora ELBA ROMERO según escritura 709 del 26 de febrero de 2015 de la Notaria Tercera del Circulo de Bucaramanga respecto del bien inmueble ubicado en el GARAJE # 2 que hace parte del CONJUNTO MULTIFAMILIAR CARRERA 31, situado en la carrera 31 número 21-16 de la ciudad de Bucaramanga, esta ciudad bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 300- 139150, linderos que aparecen consignados dentro de la escritura pública número 0709 que corresponde a los folios 1-3 Cd 1.

2.- Dada la especificación del inmueble objeto de esta demanda, que se relacionó anteriormente y con los que aparecen insertos en las escrituras mencionadas se guarda perfecta identidad y la demandante MARIA ELSY RONDON HENAO no está obligada a permanecer en la indivisión por convenio alguno.

3.- Según las pruebas aportadas con este proceso, se concluye y queda demostrado la existencia y calidad de dueños entre las partes y que el inmueble objeto de este proceso, no es susceptible de partición material, según los hechos de la demanda y debido a que el valor comercial del mismo no se reducirá por su división material o fraccionamiento en partes materiales, en especial lo correspondiente a la parte demandante se solicita se ordene la venta en pública subasta de la cosa común.



DE LA ADMISIÓN Y SU NOTIFICACIÓN

Mediante auto de fecha 10 de mayo de 2019, se admitió la demanda, y se ordenó la inscripción de la misma en el folio de matrícula número 300-139150, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 409 del C. G. del P.

En cumplimiento a lo anterior, el 10 de mayo del 2019 y mediante el oficio número NRP594 se comunicó al Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad, lo ordenado en el auto admisorio, como se observa al folio 35, 36 al 42 del expediente.

La notificación del demandado se surtió de la siguiente manera:

- JUAN CARLOS ORTÍZ RODRÍGUEZ, se notificó a través de correo electrónico conforme lo normado en el artículo 6º del Decreto 806 del 2020 el 14 de Mayo de 2021, como se observa en el anexo 28 del expediente

Sea de mencionar, que el demandado dejó transcurrir el término para contestar la demanda y por lo tanto, no presentó oposición a las pretensiones elevadas por la demandante y sin presentar avalúo diferente al aportado por la parte actora.

La parte demandante, en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 406 del C. G. del P. aportó avalúo comercial del inmueble objeto de este asunto judicial y que se encuentra visible a los folios 14 al 23 del cuaderno. En dicho dictamen se avaluó el inmueble en la suma de VEINTIDOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$22.000.000)

Ahora, en atención a que dentro del expediente no figura la excepción expresamente establecida en el art. 409 del CGP, esto es, pacto de indivisión, y como tampoco se solicitó audiencia para interrogar al perito, pasan las diligencias al despacho para proferir la decisión que en derecho corresponda, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Fundamento jurídico.

El Art. 2334 de nuestra ley sustantiva en materia civil, dispone que: *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro, se presentará también certificado del registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de veinte años si fuere posible”*.

De igual forma, los artículos 1374 y siguientes del Código Civil, así como los Arts. 406 y siguientes del estatuto procesal, reglamentan el derecho que tienen los coasignatarios o comuneros para poner término a la indivisión, regulando que ninguno está obligado a permanecer en ella, salvo que contractualmente se haya estipulado la indivisión hasta por cinco años y, por lo tanto, pueden demandar la partición de la cosa común o la venta para que se distribuya el producto entre ellos.

Así, el artículo 406 del Código General del Proceso insta que *“todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”* y a renglón seguido exige que la demanda se dirija contra los demás comuneros, acompañando la prueba de que demandante y demandado sean condueños, y si se trata de bienes sujetos a registro aportar el certificado de libertad y tradición; lo primero tiene que ver con la legitimación en la causa por activa y por pasiva, lo cual se halla en el caso sub-exámene debidamente acreditado; en tanto que lo segundo es el anexo que soporta y acredita la condición de condueños.

De otra parte, el artículo 409 ibídem, marca las pautas a seguir en esta clase de juicios al indicar que *“salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los copropietarios desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta”,* y que *“Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.”*

2. De la Venta.

Observado el libelo de demanda, vemos que la parte actora reclama la VENTA del GARAJE # 2 que hace parte del CONJUNTO MULTIFAMILIAR CARRERA 31, situado en la carrera 31 número 21-16 de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la matrícula inmobiliaria número **300-139150**, cuyos linderos se encuentran debidamente consignados y visibles en la escritura pública número **709 del 26 de febrero de 2015 de la Notaria Tercera del Circulo de Bucaramanga**, para que con el producto del misma se entregue a los copropietarios, en forma proporcional, el valor de sus derechos.

Comoquiera que, aquí no se alegó pacto de indivisión ni se presentó oposición a lo pretendido por la parte accionante, este trámite conduce directamente a la división del bien inmueble, tal y como se impetró por la parte actora, esto es, su venta para que con el producto de esta se



entregue a los copropietarios, en forma proporcional, el valor de sus derechos.

Lo anterior no obsta, para recordar que la división prevaleciente, es la material, debido al fin social que persigue la propiedad, según el cual se aplicaría para evitar el fraccionamiento y reducción de la misma, permitiendo a las partes continuar con su disposición, uso y goce. Sin embargo, en el presente caso, esta división resultaría improcedente por tratarse de un garaje.

3. Avalúo, secuestro y remate del bien.

Teniendo en cuenta, que solo obra en el expediente el avalúo arrimado por la parte actora, sin que se aportara uno diferente por el demandado ni tampoco se solicitó la convocatoria del perito que lo rindió a audiencia para interrogarlo, de conformidad con lo establecido en el art. 411 del CGP este despacho tiene como precio del bien en estudio, la suma de **VEINTIDOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$22.000.000)** valor que, como quedó dicho no fue objetado como dispone nuestra legislación procesal, lo que hace presumir su aceptación.

En el mismo sentido, como se encuentra inscrita la presente demanda en el respectivo folio de Matrícula Inmobiliaria del bien inmueble objeto de la venta, se ordenará su secuestro, comisionando para ello al señor ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA para que, a través del servidor que éste delegue, realice la diligencia de secuestro, al comisionado se le conceden, de conformidad con el art. 1 de la ley 2030 del 27 de julio de 2020, la facultad de Subcomisionar a una autoridad judicial que tenga jurisdicción y competencia dentro de la Alcaldía; además al comisionado y subcomisionado se le conceden las facultades del artículo 40 del Código General del Proceso, esto es, posesionar al secuestre, fijarle honorarios provisionales sin exceder de 10 SMDLV y señalar fecha y hora para su práctica.

Para la anterior diligencia se designará como secuestre a KAREN PAOLA GARCÍA AFANADOR, quien puede ser localizada en la carrera 13 No. 35-10 oficina de esta ciudad, celular 3166781983, correo electrónico karenafanador0216@outlook.com quien hace parte de la lista de auxiliares de la justicia, comuníquesele debidamente la presente designación. Una vez practicado el secuestro se procederá con el remate del bien en la forma prescrita en el proceso ejecutivo; pero la base para hacer postura será el total del avalúo.

4. Gastos comunes de la venta.

Los gastos comunes de la venta serán asumidos por las partes en proporción a sus derechos, a menos que se convenga entre ellos otra cosa, conforme lo dispone del art. 413 del CGP.

5. Costas.

Sobre costas se pronunciará el Despacho al momento de proferir la sentencia.

En mérito de expuesto, el Juzgado tercero Civil Municipal de Bucaramanga,

RESUELVE:

PRIMERO. - DECRETAR LA DIVISIÓN POR VENTA en pública subasta del inmueble ubicado en el GARAJE # 2 que hace parte del CONJUNTO MULTIFAMILIAR CARRERA 31, situado en la carrera 31 número 21-16 de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la matrícula inmobiliaria número 300-139150, cuyos linderos se encuentran debidamente consignados y visibles en la escritura No. 709 del 26 de febrero de 2015 de la Notaria Tercera del Circulo de Bucaramanga, y visible a los folios 35, 36 al 42 del expediente, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO.- DECRETAR el SECUESTRO del inmueble ubicado en el GARAJE # 2 que hace parte del CONJUNTO MULTIFAMILIAR CARRERA 31, situado en la carrera 31 número 21-16 de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la matrícula inmobiliaria número 300-139150, y para ello, COMISIONAR al señor ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA para que, a través del servidor que éste delegue, realice la diligencia de secuestro, al comisionado se le conceden, de conformidad con el art. 1 de la ley 2030 del 27 de julio de 2020, la facultad de Subcomisionar a una autoridad judicial que tenga jurisdicción y competencia dentro de la Alcaldía; además al comisionado y subcomisionado se le conceden las facultades del artículo 40 del Código General del Proceso, esto es, posesionar al secuestro, fijarle honorarios provisionales sin exceder de 10 SMDLV y señalar fecha y hora para su práctica.

Para la anterior diligencia se designa como secuestre a KAREN PAOLA GARCÍA AFANADOR, quien puede ser localizada en la carrera 13 No. 35-10 oficina de esta ciudad, celular 3166781983, correo electrónico karenafanador0216@outlook.com quien hace parte de la lista de auxiliares de la justicia, comuníquesele debidamente la presente designación. Una vez practicado el secuestro se procederá con el remate del bien en la forma prescrita en el proceso ejecutivo; pero la base para hacer postura será el total del avalúo.

TERCERO. - APROBAR el avalúo comercial del bien inmueble ubicado en el “GARAJE # 2 que hace parte del CONJUNTO MULTIFAMILIAR CARRERA 31, situado en la carrera 31 número 21-16 de la ciudad de Bucaramanga”, identificado con la matrícula inmobiliaria número 300-139150, aportado por la demandante. FIJAR como valor para su venta la



suma estimada de VEINTIDOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$22.000.000), de conformidad con las motivaciones de esta decisión.

CUARTO.- DISPONER que los gastos comunes de la venta sean asumidos por las partes en proporción a sus derechos, a menos que se convenga entre ellos otra cosa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

EDGAR RODOLFO RIVERA AFANADOR

Juez

Firmado Por:

**Edgar Rodolfo Rivera Afanador
Juez Municipal
Civil 003
Juzgado Municipal
Santander - Bucaramanga**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**1f182b36bd7b4ecd8917db8f651aa16ef6493ec1c56e13b89bf230d6621d
2373**

Documento generado en 18/08/2021 02:11:11 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**